Weitersburg

Moderne Erdgeschosswohnung mit Terrasse, Garten und hochwertiger Ausstattung – Baujahr 2019

Objektnummer: 25014045

KAUFPREIS: 345.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 77 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25014045 - 56191 Weitersburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25014045 - 56191 Weitersburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25014045
Wohnfläche	ca. 77 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2018

Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

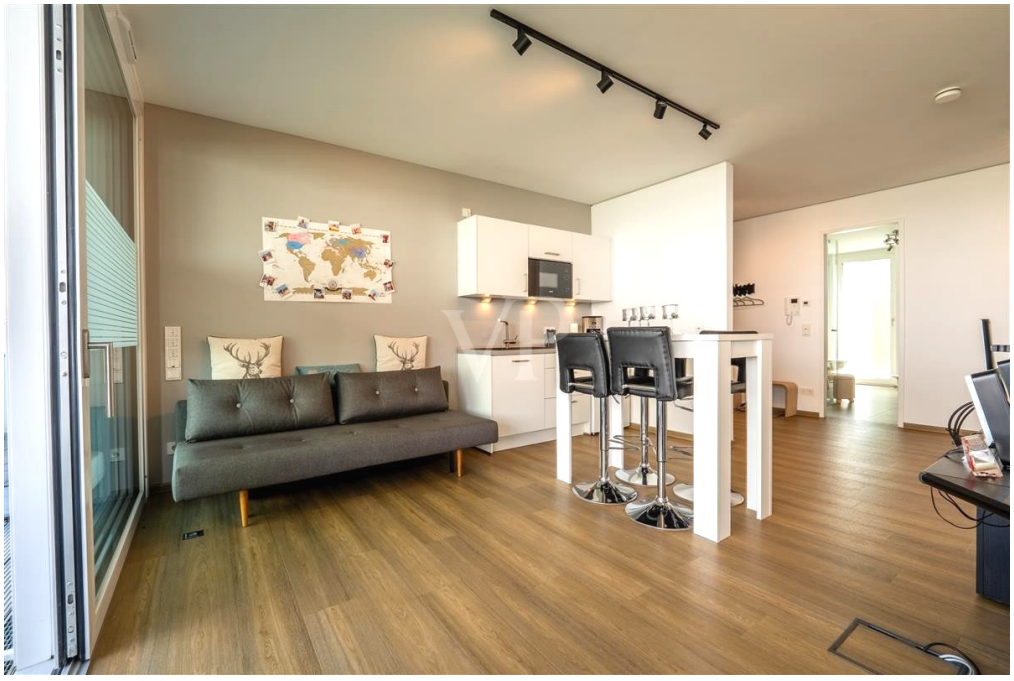
Objektnummer: 25014045 - 56191 Weitersburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	29.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.02.2028	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 25014045 - 56191 Weitersburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25014045 - 56191 Weitersburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25014045 - 56191 Weitersburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25014045 - 56191 Weitersburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25014045 - 56191 Weitersburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25014045 - 56191 Weitersburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25014045 - 56191 Weitersburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25014045 - 56191 Weitersburg

Ein erster Eindruck

Diese exklusive Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 2019 überzeugt durch durchdachte Architektur, eine hochwertige Ausstattung und ein harmonisches Wohnambiente.

Mit ca. 77 m² Wohnfläche, einer großzügigen Terrasse (ca. 20 m²) und einem sonnigen Garten mit pflegeleichtem Kunstrasen bietet sie ein ideales Umfeld zum Wohlfühlen – ob als Paar, Single oder für das Homeoffice.

Highlights der Wohnung im Überblick:
- Lichtdurchflutete Räume dank bodentiefer Fensterelemente
- Offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Flexible Raumaufteilung: Wohnzimmer oder separates Büro möglich
- Kleine, funktionale Einbauküche – ideal in den Wohnraum integriert
- Hochwertige Materialien: Großformatige Fliesen & moderner Vinyl- Designboden
- Modernes Duschbad mit stilvoller Ausstattung
- Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Außenzapfstelle auf der Terrasse
- Erdwärmepumpe und Gas-Zentralheizung in Kombination einer Fußbodenheizung, großformatige Fliesen und ein Design- Vinylboden sorgen für höchsten Wohnkomfort
- Außenraffstores für optimalen Sonnen- und Sichtschutz
- Direkte Etagenanbindung durch modernen Aufzug in Glasausführung
- Separater Kellerraum
- Öffentliche Stellplätze direkt in der Nähe der Wohnanlage

Die nach Süd- West ausgerichtete Terrasse mit angrenzendem Gartenbereich bietet viel Sonne und ist perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus in angenehmer Nachbarschaft. Dank durchdachter Bauweise und moderner Haustechnik wohnen Sie hier energieeffizient und zukunftssicher.

Eine erstklassige Wohnung mit Wohlfühlgarantie – modern und sonnig. Ideal für alle, die urbanes Wohnen mit einem Hauch Natur verbinden möchten.

Objektnummer: 25014045 - 56191 Weitersburg

Alles zum Standort

Weitersburg liegt direkt am staatlich anerkannten Kneipp- und Luftkurort Vallendar. Neben einer guten Verkehrsanbindung bietet der Ort alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Sowohl ein Kindergarten, als auch eine Grundschule, Weiterführende Schulen und die WHU sind schnell zu erreichen.

Verkehrsanbindung:

Weitersburg liegt oberhalb der B 42. In nur wenigen Minuten erreichen Sie durch die optimale Verkehrsanbindung das Zentrum von Koblenz sowie die Autobahnzubringer A 48 / A 3 / A 61.

Objektnummer: 25014045 - 56191 Weitersburg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.2.2028.
Endenergiebedarf beträgt 29.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25014045 - 56191 Weitersburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz
Tel.: +49 261 - 97 36 907 0
E-Mail: koblenz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com